

Développement durable : quel impact concret sur les métiers ?

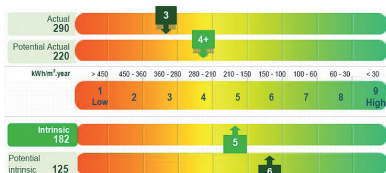
ZOOM



Améliorer les performances environnementales des bâtiments existants (98% du parc français) est aujourd'hui reconnu comme une priorité.

C'est donc pour répondre à un besoin du marché que AEW Europe, AXA Real Estate, GE Real Estate et ING RealEstate, récemment rejoints par KanAm Grund, Allianz Real Estate et LaSalle Investment Management, ont mis en place le Green Rating™.

Outil transfrontalier, il évalue les bâtiments selon six critères (énergie, transport, carbone, eau, bien-être, déchets) et distingue performances intrinsèque, liée aux caractéristiques du bâtiment et de ses installations, et réelle, liée aux conditions d'utilisation.



Pour nous contacter :

Tél. 01 53 20 89 89
info@artimon.fr
www.artimon.fr

Témoignage

« Le développement durable peut changer notre façon de travailler »

Au-delà des projets exemplaires de constructions neuves, les préoccupations environnementales font-elles évoluer les processus de gestion ?

Tout l'objet de ma mission est de m'assurer que les enjeux de développement durable sont pris en compte par tous, à chaque étape des processus, et pour tout le parc.

Nous avons par exemple systématisé le Green Rating™ (voir zoom) dans nos décisions d'investissement. Il nous permet de savoir comment l'actif se comporte en lui-même, mais aussi en fonction de son usage. Nous disposons donc non seulement d'une évaluation de l'éco-performance, mais aussi d'indications sur la façon de l'améliorer.

Les mandats et reportings de gestion des AdB intègrent également ces nouveaux critères.

Ainsi, pour chaque bien géré, nous définissons avec les administrateurs et les occupants des plans d'action concertés, sur la base d'une mesure et d'un vocabulaire partagés. Les locataires apprécient la démarche, économiquement efficace. Certains postes de dépenses peuvent parfois être réduits de moitié par la simple recherche en commun de la non-qualité.

Ces nouveaux indicateurs imposent-ils de lourdes évolutions sur les systèmes d'information et les processus de collecte de données ?

Pas dans notre cas, car AXA Real Estate disposait déjà pour ses 2 800 actifs d'un référentiel complet et à jour. Le tout est d'éviter de multiplier les indicateurs et d'en rester à quelques données pertinentes. Quant au relevé des informations, il est assuré par les property managers ou peut être automatisé grâce à la télé relève, dont le déploiement est l'un de nos objectifs majeurs. Une fois cet investissement initial effectué, le coût d'acquisition de la donnée reste faible.

Les métiers eux-mêmes évoluent-ils ? De nouvelles compétences sont-elles requises ?

La plus grande évolution réside dans l'instauration de nouvelles collaborations entre les métiers, dans une chaîne de valeur habituellement très cloisonnée. On peut aussi



Jean-François
LE TENO,
Directeur
Développement
Durable d'AXA
Real Estate

noter l'émergence des « energy managers », spécialistes de la performance énergétique des bâtiments, qui interviennent en conseil auprès des différents acteurs.

Quels changements anticipez-vous pour les années à venir ?

Le développement durable pourrait contribuer à faire évoluer la façon dont la filière immobilière travaille. On passera progressivement de l'engagement de moyens à l'obligation de résultats, et la certification sur site supplantera la certification sur pièces. Avec des conséquences importantes sur les relations entre locataires et propriétaires...

L'évolution de la réglementation sera cruciale. La Suisse, très en pointe dans le domaine, impose la mesure depuis 1992, et la certification n'est obtenue qu'après 3 années de mesures conformes aux normes. Les propriétaires anglais, eux, paient des provisions réajustées annuellement en fonction du respect des objectifs de réduction de leur consommation énergétique. En France, les « baux verts » ne constituent qu'un engagement, entre le propriétaire et le locataire, à discuter du sujet ; mais si les objectifs demeurent assez vagues, ils utilisent les bons leviers que sont la mesure et le dialogue.

Il s'agit donc bien d'une tendance lourde, loin du simple effet de mode ?

Le sujet du développement durable est réellement prégnant dans notre industrie ; il n'a pas été escamoté par la crise et ne peut que se développer. Si beaucoup reste à faire, le secteur a bien compris qu'il ne peut en rester au « green talk » quand il a en charge l'évolution du cadre de vie et qu'il représente 40 % de l'émission de CO₂. C'est à la fois une lourde responsabilité et une grande motivation !

Analyse

Si le développement durable s'accompagne désormais de normes et d'objectifs chiffrés, les acteurs de l'immobilier n'ont pas attendu les lois Grenelle de l'environnement pour s'en préoccuper. Conscients de leur responsabilité, à l'affût d'opportunités financières et maintenant contraints par la loi, ils s'activent pour inscrire cette nouvelle donne dans leur communication, leur offre et leur organisation. Tour d'horizon des initiatives qui marquent le secteur.

Anticiper les contraintes réglementaires

Le défi des promoteurs est de répondre au cadre réglementaire mais aussi de l'anticiper. La mise en place de bâtiments à énergie positive et la maîtrise de l'eau, étonnamment absente de la réglementation actuelle, sont leurs principaux objectifs.

Ils multiplient les certifications de leurs immeubles et développent de nouveaux bâtiments à basse consommation (BBC). Icade, s'est notamment lancé dans des « projets démonstrateurs développement durable » qui serviront de base à la sensibilisation et à la formation de ses équipes.

Prendre en compte le développement durable dans la gouvernance

La nomination de Directeurs du développement durable s'est généralisée depuis 2 ou 3 ans. Ils animent des Comités de développement Durable, disposent souvent d'une équipe spécialisée et, dans chaque pays, de relais qui leur rendent compte directement.

Les asset managers, convaincus que les investisseurs ont besoin de preuves tangibles, sont aux avant-postes dans la mise en place d'un pilotage des efforts basé sur des données quantitatives et objectives. Dans l'attente de la création d'une norme européenne, les initiatives de création de labels et « ratings » se multiplient.

Maîtriser la consommation d'énergie

Les property managers, dont la priorité est l'adéquation entre le confort des occupants et la maîtrise de l'énergie, jouent un rôle essentiel dans la collecte des données des immeubles et le suivi des diagnostics. Ils s'allouent parfois les services d'« utilities managers », spécialistes de la réduction de la consommation énergétique et de la gestion des problèmes d'environnement.

Pour piloter efficacement les équipements consommateurs d'énergie, Saggel a ainsi mis en œuvre en 2009 « energy manager® », une prestation de suivi et de gestion à distance de

l'énergie qui renforce l'efficacité de l'action du mainteneur.

BNP Paribas Real Estate a de son côté créé « Eco Property Management® », 1^{ère} Charte européenne dédiée à la gestion et à la maintenance durables de l'immobilier, qui s'accompagne de prestations proposées aux propriétaires et occupants.

Etre exemplaire dans l'habitat

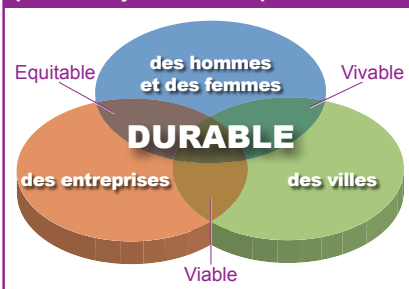
Les bailleurs sociaux tendent, eux, vers un triple objectif : construire tout nouveau logement selon les critères de très haute performance énergétique (THPE) ; obtenir

la certification Habitat et Environnement ; développer le volet énergies renouvelables.

Le groupe Polylogis est l'un des fers de lance de ces démarches. Il entend maintenir son avance et enrichir l'expertise de son pôle développement durable avec un plan d'embauche de jeunes diplômés en la matière.

Le « greenwashing » a bien laissé place à des démarches efficaces et des changements en profondeur. L'immobilier durable constitue un défi environnemental, économique, social et sociétal qui ne pourra être relevé qu'au niveau international, par une coopération de tous les acteurs et une organisation interne favorisant l'implication des collaborateurs et l'efficacité des schémas décisionnels.

Immobilier durable : une approche globale pour les enjeux économiques et sociaux



Les utilisateurs aussi...

Selon une étude de l'Observatoire du Management Immobilier (ESSEC) menée en 2010 auprès des directions immobilières, 82 % des entreprises ont engagé une démarche environnementale. Mais près de la moitié n'en ont pas encore mesuré les résultats en termes de coûts d'exploitation et 40 % des répondants n'ont aucune idée de la consommation moyenne de leur siège social...

Alexandra DERT adert@artimon.fr

Qui sommes-nous ?

Né en 1995, Artimon est un cabinet de conseil en management et en organisation totalement indépendant.

Depuis 1999, Artimon intervient dans le secteur de l'immobilier de l'expression de la vision stratégique à sa mise en œuvre opérationnelle.

Notre conviction :

La performance naît de la cohérence.

Nos références

Promotion :

Akerys, Ataraxia, Cibex, Bouwfonds Marignan, Meunier Habitat, Meunier IE, Icade pôle Promotion, Ségécé, Vinci Immobilier

Gestion et administration de biens :

BNP Paribas REPM, Dauchez, Gérer, Icade, Klégestion, Lamy, Nexity Saggel, Richardière

Gestion de résidences services :

BSA Les Studélites, BNP Paribas Immobilier RRS

Commercialisation :

Espaces Immobilières, Nexity Saggel Transactions, Lamy

Foncière :

Apsys, Gecina, Klépierre, Icade Foncière & Développement

Asset Management :

Antin Vendôme, BNP Paribas REIM, SGAM AI REIM

Immobilier Social :

SAIMV, Logirep, Domnis, Opievoy, Vilogia

Groupes Immobilières :

BNP Paribas RE, Icade, Klépierre, Nexity

Directions Immobilières :

Auchan, La Poste, RATP, RFF

Établissement public :

AFTRP